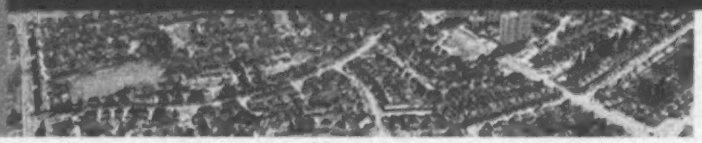
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Québec



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

Marché résidentiel dans la région de Québec : ralentissement en vue pour 2009 et 2010

Au cours des deux prochaines années, l'activité sur le marché résidentiel ralentira dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Après deux années de croissance soutenue, la création d'emplois fléchira en 2009 et 2010. Par ailleurs, la formation de ménages diminuera au cours des prochaines années, ce qui aura pour effet d'affaiblir la demande d'habitations.

Économie : la région de Québec se démarque

Au cours des deux dernières années, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec a connu une performance économique à l'image du succès des fêtes du 400e. Le marché de l'emploi

Figure 1

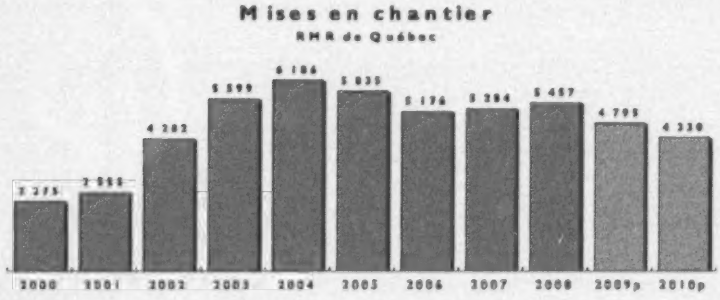


Table des matières

1 Économie : la région de Québec se démarque

2 La démographie façonnera la demande d'habitations

3 Taux hypothécaires

3 Le marché de la revente décélèrera

4 Mises en chantier : un repli est attendu

4 Le marché locatif demeurera serré

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

a progressé de 2,4 % en 2007 et de 1,5 % en 2008, et le taux de chômage a atteint un creux de 4,6 %. Les investissements dans les infrastructures et les nombreux événements culturels ont dynamisé l'économie de la région. Au total, c'est plus de 15 000 emplois qui ont été créés au cours des deux dernières années; 63 % sont des emplois à temps partiel, les 37 % restants étant des emplois à temps plein.

L'industrie de la construction, dans son ensemble, a profité de cette conjoncture et a affiché une forte croissance en 2008 : plus de 7 500 emplois ont été créés et le nombre d'heures travaillées a, quant à lui, progressé de 13,6 %[1]. Cette industrie soutiendra le marché du travail en 2009 et en 2010. En effet, non seulement les gouvernements fédéral et provincial ont annoncé des investissements dans les infrastructures afin de stimuler l'économie, mais la ville de Québec a aussi mis le pied sur l'accélérateur afin d'assurer l'entretien et la mise à niveau des infrastructures. En 2009, la Ville entend réaliser près de 178 chantiers de réfection et de réhabilitation d'infrastructures et ouvrir 82 rues. Par ailleurs, le programme triennal d'immobilisations (PTI) de la ville de Québec prévoit des investissements totaux de près de 1,8 milliard de dollars.

Outre les investissements dans les infrastructures routières et municipales, certains grands projets se réaliseront au cours des prochaines années, dont l'agrandissement du Musée national des beaux-arts du Québec et de l'Hôtel-Dieu de Québec. La modernisation des installations sportives du PEPS se trouve aussi au nombre des projets importants pour la région.

Le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques a également connu une activité soutenue en 2008 puisque près de 6 500 emplois s'y sont ajoutés. Ces gains peuvent s'expliquer par la bonne performance économique de la RMR et par les différents travaux d'infrastructure qui ont stimulé la création d'emplois pour le génie-conseil. Ce secteur sera d'ailleurs favorisé par les investissements prévus dans les infrastructures au cours des prochaines années.

Deux autres secteurs se sont démarqués en 2008 au chapitre de la création d'emplois : transport et entreposage (+2 075) et finances, assurances et immobilier (+3 175). On retrouve 11 sièges sociaux de compagnies d'assurances dans la région de Québec. Selon le Centre de développement en assurances et services financiers, qui regroupe ces entreprises, 3 000 nouveaux employés devront être recrutés d'ici 2014. Le marché de l'assurance sera donc une source de création d'emplois pour la RMR au cours des prochaines années : les assureurs québécois étendent leurs activités à l'ensemble du Canada, et le vieillissement de la population ainsi que les départs à la retraite stimulent la demande de produits d'assurance vie.

La RMR de Québec possède plusieurs atouts pour faire face à la conjoncture économique actuelle : investissements dans les infrastructures, présentation d'événements culturels gratuits pour dynamiser le tourisme après l'achalandage record des festivités du 400e, et besoins importants en main-d'œuvre dans le secteur des assurances. Le marché du travail s'est d'ailleurs développé au premier trimestre de 2009 (+3,4 %), comparativement à la même période en 2007. Toutefois, la progression des données mensuelles de l'emploi (moyenne mobile de trois mois) depuis janvier dernier évoque plutôt une faible évolution, négative ou positive, du marché du travail (entre -0,1 et 0,4 %). Après deux années de croissance soutenue, la création d'emplois diminuera dans la RMR en 2009 et 2010, mais demeurera légèrement positive, se situant autour de 0,6 %.

La démographie façonnera la demande d'habitations

La bonne performance du marché de l'emploi dans la RMR a poussé le bilan migratoire à la hausse. En effet, les dernières données disponibles (2006-2007) indiquent un solde migratoire de près de 4 200 nouveaux arrivants dans la RMR. Malgré le ralentissement appréhendé, ce solde devrait se maintenir à 3 800 en 2009 et 2010 en raison de la solidité du marché du travail dans la région et d'une amélioration du bilan migratoire interprovincial, la conjoncture s'étant détériorée dans l'Ouest canadien. La migration continuera d'alimenter la demande d'habitations dans la RMR et, plus particulièrement, celle de logements locatifs. En effet, l'afflux de travailleurs nouvellement arrivés dans la région a

[1] Source : Commission de la construction du Québec (CCQ), avril 2009

pour effet de stimuler la demande de logements de ce type.
Sur le plan de la démographie, la formation de ménages sera moins importante au cours des prochaines années[2] et influencera à la baisse la demande d'habitations dans la RMR. En outre, l'addition de ménages âgés sera plus importante que celle de jeunes ménages et aura un impact sur le mode d'occupation. La demande sera moins forte dans le segment des maisons individuelles, mais elle sera plus soutenue du côté de la copropriété, qui requiert moins d'entretien qu'une maison.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 : ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base par rapport aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans s'établiront entre 5,00 et 6,75 %.

Le marché de la revente décélérera

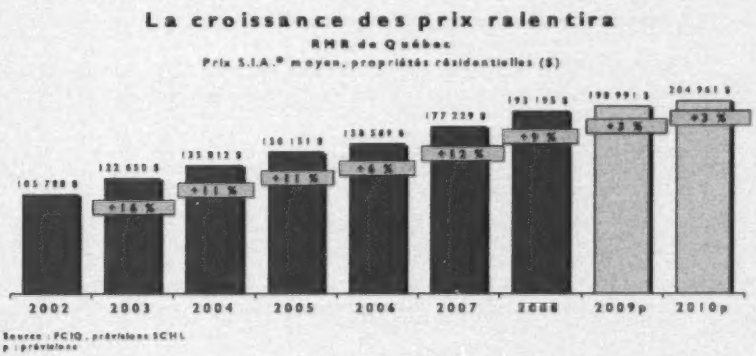
Malgré la baisse des ventes prévue pour 2009, le marché de l'existant sera actif en raison de la solidité du marché de l'emploi dans la RMR, de l'offre plus abondante, et de l'abordabilité relative du marché de l'existant comparativement à celui du neuf.

Le marché de la revente a atteint un sommet en 2007 avec plus de 8 000 transactions effectuées par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®). En 2008, le marché est encore très dynamique même si une légère diminution du nombre de transactions a été enregistrée (-1,3 %). Le prix moyen des propriétés résidentielles a progressé de 9 % et le ratio vendeurs/acheteur (v/a) est resté faible, se situant à 5,1. Le marché est ainsi demeuré à l'avantage des vendeurs[3], et ce, pour tous les types de propriétés.

La demande est restée forte en 2008, soutenue par la conjoncture favorable et des taux hypothécaires avantageux. Toutefois, au dernier trimestre de 2008, le nombre de transactions a chuté de 9,5 %, comparativement à la même période en 2007. Les prix ont néanmoins poursuivi leur ascension (+9,1 %). Plus récemment, les données du premier trimestre, diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), font état d'une baisse de près de 9 % des ventes alors que le prix moyen est en hausse de 8,6 % (si l'on compare ces résultats à ceux du premier trimestre de 2008). Par ailleurs, le marché de l'existant de la région de Québec demeure favorable aux vendeurs. En 2009, le nombre de transactions diminuera de 7 %, ramenant ainsi l'activité à mi-chemin de la situation observée entre 2004 et 2005. C'est donc dire que le marché de la revente demeurera tout de même actif malgré la baisse appréhendée. L'écart de prix entre le marché de l'existant et le marché du neuf soutiendra la demande sur le premier. En 2010, ce phénomène s'amplifiera en raison d'une offre plus abondante de propriétés existantes et de la détente sur le marché. Ces facteurs pousseront le nombre de transactions à la hausse (+5 %).

Au cours des années à venir, le vieillissement de la population favorisera une remontée des inscriptions, ce qui permettra une certaine expansion du marché. La

Figure 2



[2] Source : *Perspectives démographiques, Québec et régions, 2001-2051*, édition 2003, Institut de la Statistique du Québec.
[3] Le marché est équilibré lorsque le nombre moyen de vendeurs par acheteur (ratio v/a) se situe entre 8 et 10.

croissance des prix sera moins soutenue en 2009 et en 2010 (+3 %).

Mises en chantier : un repli est attendu

La construction résidentielle sera davantage touchée par le ralentissement économique pour deux raisons : l'écart de prix, ces derniers étant plus élevés sur le marché du neuf que sur celui de l'existant, et la récente augmentation de l'offre de logements collectifs.

Une forte activité s'est maintenue sur les chantiers de construction résidentielle en 2008, et le nombre de mises en chantier a augmenté de 3 % pour atteindre 5 457. Ce résultat est le troisième en importance des seize dernières années. Alors que les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué (-5 %), celles des logements collectifs ont progressé de 9 %, comparativement à 2007. La hausse est attribuable à l'augmentation dans la catégorie des copropriétés (+57 %) et au maintien du rythme de l'activité du côté des résidences pour aînés. En 2008, un sommet a d'ailleurs été atteint pour ce type de logement avec le début de la construction de 943 unités.

En 2009, la construction de maisons individuelles ralentira en raison d'un affaiblissement de la demande chez les jeunes ménages et du prix élevé de ces logements, comparativement à celui d'autres types d'habitations (jumelés, maisons en rangée et copropriétés). Le ralentissement de la construction de maisons individuelles aura un effet modérateur sur la croissance des prix, qui progresseront plus lentement au cours des deux prochaines années : 5 % en 2009 et 3 % en 2010.

Du côté des logements collectifs, la forte demande de jumelés et de maisons en rangée se poursuivra en 2009 et devrait se maintenir en 2010 en raison de l'abordabilité relative de ces logements et des efforts déployés par les villes afin de densifier le territoire. Ce phénomène a d'ailleurs été observé au premier trimestre de 2009 puisque les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée ont augmenté de 17 %. Toujours du côté des logements collectifs, il est important de mentionner que la demande de copropriétés est alimentée par le vieillissement de la population. En 2008, la construction de 1 160 logements en copropriété a été entreprise, ce qui représente une augmentation de 57 % par rapport à 2007. En 2009, on s'attend à une activité intense, quoique moins soutenue qu'en 2008, par suite de la récente hausse de l'offre. Le nombre de mises en chantier devrait toutefois atteindre un peu plus de 840 unités en 2009 et 2010.

La construction de nouvelles résidences pour aînés sera beaucoup moins importante au cours des deux prochaines années compte tenu du bond substantiel de l'offre en 2007 et 2008. On s'attend cependant à une augmentation appréciable des mises en chantier de logements locatifs traditionnels en raison de la forte demande et du faible taux d'inoccupation observé en octobre dernier (0,6 %). Globalement, les mises en chantier de logements collectifs diminueront de 10 % en 2009 et de 7 % en 2010.

Le secteur de la construction résidentielle verra son activité ralentir au cours des prochaines années. En considérant l'évolution du marché, les reculs demeurent néanmoins relativement modestes : 12 % en 2009 et 10 % en 2010.

Le marché locatif demeurera serré

Si la conjoncture économique des dernières années a stimulé l'accès à la propriété, elle a aussi contribué à faire progresser la demande de logements locatifs dans la région de Québec. En effet, la création d'emplois a attiré des travailleurs d'autres régions du Québec, ce qui a fait augmenter le bilan migratoire régional. Cet afflux vers la RMR alimente, de façon importante, la demande de logements locatifs.

C'est dans ce contexte que l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre dernier a révélé un resserrement du marché dans la RMR. Le taux d'inoccupation est ainsi passé de 1,2 % en 2007 à 0,6 % en 2008. Au cours des dernières années, la demande de logements locatifs est demeurée forte. Plusieurs facteurs ont stimulé cette demande. Tout d'abord, il convient de mentionner la bonne santé du marché de l'emploi ainsi que la hausse du solde migratoire. Alors que le bilan migratoire était négatif pour la RMR à la fin des années 90, il est par la suite devenu positif est s'est chiffré à près

de 4 200 en 2006-2007. Même si les données récentes ne sont pas encore connues, on s'attend à ce que le bilan soit élevé en 2007 et 2008. Cet afflux migratoire est principalement alimenté par les autres régions du Québec et s'explique essentiellement par la bonne santé du marché de l'emploi dans la RMR. Enfin, il faut ajouter à ce phénomène la faible croissance de l'offre de logements locatifs traditionnels au cours des dernières années. Malgré un marché tendu, le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé de 1,9 % entre l'Enquête d'octobre 2007 et celle d'octobre 2008; ce pourcentage est légèrement inférieur au taux d'inflation observé au cours de cette même période, soit 2,3 %.

En 2009 et 2010, malgré l'intensification de la construction neuve prévue dans ce segment, la forte demande aura pour effet de maintenir les conditions tendues sur ce marché. Le loyer moyen des appartements de deux chambres progressera de 1,5 % tant en 2009 qu'en 2010, les variations des coûts de l'énergie étant moins marquées.

Resumé des prévisions RMR de Québec Printemps 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	7 685	8 110	8 003	7 445	-7,0	7 820	5,0
Inscriptions courants MLS® (moyenne annuelle)	3 806	3 472	3 493	3 842	10,0	4 035	5,0
Prix moyens MLS® ($)	158 589	177 229	193 195	198 991	3,0	204 961	3,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 226	2 144	2 031	1 725	-15,1	1 465	-15,1
Logements collectifs	2 950	3 140	3 426	3 070	-10,4	2 865	-6,7
Tous types de logement confondus	5 176	5 284	5 457	4 795	-12,1	4 330	-9,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	207 227	236 794	261 871	274 965	5,0	283 213	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,2	4,0	5,3	3,0	-	2,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	1,2	0,6	0,6	-	0,6	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	637	641	653	663	-	673	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-	5,29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	376 600	385 700	391 700	394 000	0,6	396 400	0,6
Croissance de l'emploi (%)	-0,3	2,4	1,5	0,6	-	0,6	-
Taux de chômage (%)	5,2	5,0	4,6	5,0	-	5,1	-
Migration nette [1]	4 170	4 500	4 000	3 800	-5,0	3 800	0,0

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris™ (compilation SCHL).

NOTE : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 et de 2008 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64281_2009_B01